

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-36/38, FA-L42	19/718

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

GBNR 36/38, 52 - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, for planering og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Refskar

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 bygging i strandsonen
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett GBNR 36/38 og 52
Nabovarsel
Situasjonskart
Teikningar tilbygg
Teikningar eksisterande bygg
E-postmelding -Tillegg til søknad om tilbygg GBNR 36/38-52
Forklaring til planering
Søknad om unntak fra plb §32-2

Saksopplysningar:

Tiltak:

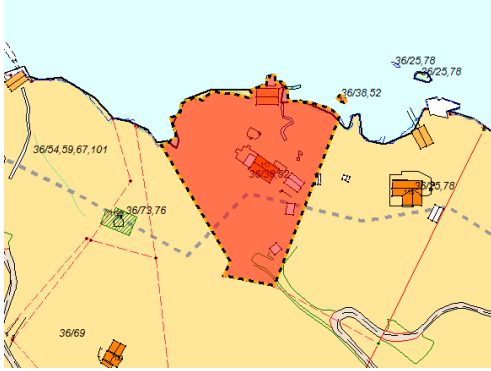
Beate Iren Haraldsen og Bjørn Meidell har i søknad journalført motteke 19.3.2019 søkt om løyve til tilbygg med bebygd areal (BYA) på 49,8 m2 og bruksareal (BRA) på 46,4 m2. Eigedomen er frå før av bebygd med 45 m2 BYA og 41 m2 BRA. Tomten har ein storleik på 3,6 daa.

På situasjonskartet er det også markert eit område som tiltakshavar ønskjer å planere.

Eigedomen er sett av til byggeområde for framtidige fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men er ikkje regulert.

I arealdelen til kommuneplanen er det lagt inn ei byggegrense på om lag 40 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1.8 tredje ledd, og KPA er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom omsøkt plassering kjem i strid med byggegrensa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon, begge journalført motteke 19.3.2019.



Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknaden vart sendt til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen i brev av 21.3.2019.

Statens vegvesen har ingen merknadar til tiltaket, jf. brev datert 25.3.2019.

Fylkesmannen i Vestland sendte uttale til søknaden i brev datert 4.4.2019. Fylkesmannen har ingen merknadar til tilbygget, men er uroa over området som er tenkt planert i samband med tilbygget, og meiner at dette ser unødvendig stort ut. Området er teikna inn med ein tusj på eit kart, og Fylkesmannen meiner difor at det er vanskeleg å vurdere verknaden av planeringa. Fylkesmannen vurderer det dermed slik at saka må opplysast betre og området som er tenkt planert bør ikkje vere større en naudsynt.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tilbygg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig etter § 20-2. Fordi tilbygget er under 50 m² BYA/BRA kan tiltakshavar søke sjølv, jf. § 20-4.

Planering i form av vesentleg terrenginngrep er også «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav k). På grunn av høgda som skal planerast i dette tilfellet, inntil 2,5 meter, er tiltaket unnateke frå søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 7, jf. pbl § 20-5 bokstav d).

Eigedomen er uregulert, men satt av til byggeområde for framtidige fritidsbustadar i KPA. Dette inneber at det i utgangspunktet er eit plankrav for utbygging i området, jf. føresegn 1.2.1 til KPA. Etersom eigedomen er bebygd kan kommunen gje fritak frå plankravet, jf. føresegn 2.1.1 b) til KPA.

Delar av dei omsøkte tiltaka er søkt plassert innanfor byggegrensa mot sjø på 40 meter, fastsett i arealplankartet til kommuneplanen, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-6 første ledd. Både tilbygg og planering er dermed avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona viss dei skal kunne gjennomførast, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Tiltakahavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

Eksisterende hytte er på ca 41 Bra. Det vi ønsker å bygge er en forlengelse av stue ca 13 kvm. 3 stk soverom på ca 8 kvm, gang/hall med utgang på 10kvm. Totalt tilbygg blir da på ca. BRA 46,4/BYA 49,8.

En utvidelse av eksisterende hytte vil ikke gi begrensende tilgang fra sjø. Tomtens topografi mot sjø er svært bratt og tilkomst mht. allemannsretten er vanskelig slik det er og denne utvidelsen vil ikke bli mer privatisering av strandsonen. Vi og naboene rundt oss har også store tomter, noe som begrenser tettheten av bebyggelse. En utvidelse blir heller ikke til sjenande for naboer. Den delen av tomten som planlegges bygd er ikke egnet for tilkomst til sjø og vil ikke føre til noen begrensninger for allemannsrett. Tilbygg vil bli bygget i samme høyde som eksisterende hytte for at dette skal passe best inn og bli mest esteisk riktig. Terreng må derfor planeres ut bak eksisterende hytte, denne delen av terreng er lite synlig fra sjø.

Vi har en stor tomt på ca 3,6 mål og et tilbygg vil ihht. Kommuneplan ikke overstige utnyttelsesgrad på tomt. Hoveddel av tilbygg blir bak h yttan i retning vekk fra sjøen. Forlengelse av stue er den eneste delen som kommer litt nærmere sjø. Plassering og utforming er planlagt for og i minst mulig grad å være til ulempe for noen.

På bakgrunn av Fylkesmannen i Vestland sin uttale, ba kommunen tiltakshavar om å gjere greie for omfanget av terrenginngrepet og grunngje kvifor planering var naudsynt. I brev datert 10.4.2019 skriv tiltakshavar følgjande:

I søknad om dispensasjon for tilbygg er det tegnet inn planering litt større enn for nytt tilbygg. På grunn av dårlige grunnforhold på eksisterende hytte ønsker vi å oppgradere grunnforhold her.

Masser som ligger bak eksisterende hytte ligger veldig nært inn på hytten på øst siden og sørøst siden. Slik terrenget er nå har vi innsig av vann i kjeller på eksisterende hytte og vi vil med å planere ut dette terrenget få drenert vekk dette vannet og få litt luft til kledning med hensyn til fuktighet helt inn til vegg. En del av disse massene er løse masser, men noe må også skytes.

Det på det høyeste en haug på ca 2,5 meter (antatt en del løse masser her) og så skrått ned til nivå som er tenkt nytt tilbygg. (Bilde Q-2). Bortkjøring av masser vil bli vanskelig da det ikke er vei helt frem. Vi vil derfor flytte massene til skråning i terreng på vestsiden av nytt tilbygg.

Massene i skråningen mot vest vil da bli dekket til med jord slikk at dette ikke vil se unaturlig ut.

Byggeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Omsøkt tilbygg og planeringa er i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustad og vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Tiltaka vil i all hovudsak også plasserast bak eksisterande fritidsbustad, og ikkje nærare sjøen. Vidare har rådmannen sjekka tiltaket opp mot Nibio sitt gardskart, og kan ikkje sjå at tiltaka får vesentleg betyding for naturvern eller biologisk mangfald. På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at tilbygg og planering i dette tilfellet inneber at byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gi dispensasjon til å bygge tilbygg er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Fordelen ved å gi dispensasjon til planering er at tiltakshavar får drenert vekk vatn frå hytta. Dette er til fordel både for eksisterande hytte og for tilbygget. Ulempa med å gi dispensasjon for planering er at området er prega av naturtomtar og skog, og hyttene er plassert i terrenget. Ei planering kan verke som eit framandelement og vere skjemmaende for området. Rådmannen finn at ulempa ved å planere kan avhjelpast med å stille følgjande vilkår for dispensasjonen:

1. Planering må ikkje føre til meir enn 2,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.
2. Det skal ikkje planerast nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.
3. Avstand til nabogrenser skal vere minimum 4 meter.
4. Det skal ikkje tilførast meir massar, med mindre det er behov for jord.
5. Arealet skal beplantast med naturleg vegetasjon for området og med ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Rådmannen har vurdert tiltaka det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggeforbodet er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad etter pbl kapittel 20 blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon. Det same gjeld søknad om fritak frå pbl § 32-2, datert 10.4.2019.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første

ledd, dispensasjon frå byggegrensa mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg og planering på gbnr. 36/38, 52. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført 19.3.2019, men på følgjande vilkår:

1. Planering må ikkje føre til meir enn 2,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.
2. Det skal ikkje planerast nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.
3. Avstand til nabogrenser skal vere minimum 4 meter.
4. Det skal ikkje tilførast meir massar, med mindre det er behov for jord.
5. Arealet skal beplantast med naturleg vegetasjon for området og med ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Tilbygget kan ikkje oppførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.»

Utval for drift og utvikling - 35/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå byggegrensa mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg og planering på gbnr. 36/38, 52. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført 19.3.2019, men på følgjande vilkår:

1. Planering må ikkje føre til meir enn 2,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.
2. Det skal ikkje planerast nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.
3. Avstand til nabogrenser skal vere minimum 4 meter.
4. Det skal ikkje tilførast meir massar, med mindre det er behov for jord.
5. Arealet skal beplantast med naturleg vegetasjon for området og med ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Tilbygget kan ikkje oppførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.